



BUCG

北京京城佳業物業股份有限公司

BEIJING CAPITAL JIAYE PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

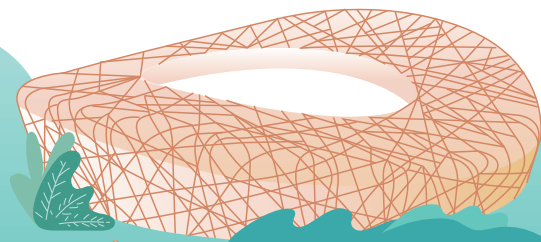
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(A joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

股份代號 **Stock Code : 2210**



CAPITAL JIAYE



2023

INTERIM REPORT
中期報告

目錄

	頁次
一、 公司資料	2
二、 財務概要	5
三、 管理層討論及分析	6
四、 企業管治及其他資料	19
五、 審閱報告	23
六、 未經審核中期財務報告附註	31



一、公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「京城佳業」、「本公司」或「公司」)由北京城建集團有限責任公司(「城建集團」)與其附屬公司合稱「北京城建集團」聯合北京東城區屬國企北京天街集團有限公司(「天街集團」)於2020年12月22日共同發起創立，京城佳業於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號2210.HK)，城建集團及所屬北京城建投資發展股份有限公司(「城建發展」)、北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)、天街集團和其他H股股東分別持股26.44%、33.47%、14.24%、0.85%和25%。

截至2023年6月30日，京城佳業及其附屬公司(「本集團」或「我們」)總在管物業面積超過39.1百萬平方米，已覆蓋全國12個省、直轄市、自治區。經營業態多元化，涵蓋住宅、商業、胡同及其他，項目類型多樣化，包括寫字樓、公建、科研院校、軍隊營院、醫養公寓、劇院場館、地鐵場站、黨政機關辦公樓等。代表性項目有北京城市副中心辦公樓、國家體育場(鳥巢)、國家京劇院、北京服裝學院、大型央企總部、國家網球中心等。除基礎業務外，增值業務涵蓋租戶招攬及管理、房屋經紀、案場和樣板間管理和交付、施工現場物業化管理、餐飲服務、供熱服務、工程運營及維護、車位運營、家居裝修管理和社區養老等。

作為大型國有企業中較早從事物業服務的專業公司，本集團具有豐富的資產管理及物業服務經驗，在商業地產資產經營、物業服務等方面形成了完善的科學管理機制，是中國物業管理協會會員單位、北京物業管理行業協會副會長單位、北京上市公司協會會員單位、附屬公司為國際金鑰匙聯盟成員單位。本公司連續數年榮獲「中國物業服務百強企業」、「中國特色物業服務領先企業」。2023年，京城佳業位列中國物業服務百強企業第19名，先後榮獲中指院、克而瑞和中物研協頒發的社會責任、特色服務、滿意度、服務力領先企業等稱號，獲評「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2023中國物業服務百強企業成長性領先企業」、「2023中國物業服務年度社會責任感企業」、「2023中國特色物業服務領先企業—施工現場物業化」、「2023中國上市物企投資潛力TOP4」、「2023中國上市物企增長速度TOP5」和「2023中國國資上市物企10強」(第9名)、「2023中國國有物業服務企業綜合實力20強」等榮譽。

一、公司資料

董事會

執行董事

張偉澤先生(董事長)
楊軍先生
羅周先生
姚昕先生

非執行董事

蔣鑫女士
毛磊先生

獨立非執行董事

程鵬先生
孔偉平先生
江智武先生

董事會委員會

審計委員會

江智武先生(主席)
蔣鑫女士
孔偉平先生

薪酬與考核委員會

程鵬先生(主席)
孔偉平先生
蔣鑫女士

提名委員會

張偉澤先生(主席)
孔偉平先生
程鵬先生

戰略投資與ESG委員會

張偉澤先生(主席)
楊軍先生
羅周先生
毛磊先生
程鵬先生

風險合規管理委員會

楊軍先生(主席)
張偉澤先生
蔣鑫女士
姚昕先生
孔偉平先生

監事會

劉鳳元先生(主席)
王偉先生(於2023年5月12日辭任)
劉芳女士
楊楠先生(於2023年5月12日獲委任)

聯席公司秘書

莫明慧女士
陳爽先生(於2023年3月15日獲委任)

授權代表

張偉澤先生
莫明慧女士

核數師

畢馬威會計師事務所
根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
香港中環遮打道10號太子大廈8樓

一、公司資料

法律顧問

香港律師

貝克•麥堅時律師事務所

香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座14樓

中國律師

北京合川律師事務所

中國北京市石景山區石景山路54號院4號樓7層

主要往來銀行

中國建設銀行北京北環支行

中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座1層

註冊辦事處

中國北京市東城區法華南里34號樓三層301室

總部及中國主要營業地點

中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層

香港主要營業地點

香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

投資者關係

郵箱：jcjy@bcjps.com

公司網站

www.bcjps.com

香港聯交所股份代號

02210

二、財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	888.1	665.7
毛利(人民幣百萬元)	194.0	156.6
毛利率	21.8%	23.5%
期內溢利(人民幣百萬元)	61.6	53.1
淨利率	6.9%	8.0%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	58.7	52.4
每股基本盈利(人民幣元)	0.40	0.36

截至2023年6月30日止六個月(「**報告期**」)，本集團總收入約為人民幣888.1百萬元，較2022年同期約為人民幣665.7百萬元增加約33.4%。

截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣194.0百萬元，較2022年同期約為人民幣156.6百萬元增加約23.9%。

截至2023年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣61.6百萬元，較2022年同期約為人民幣53.1百萬元增加約16.0%。

截至2023年6月30日，本集團管理面積約39.1百萬平方米，較截至2022年6月30日約34.4百萬平方米增長約13.7%。



三、管理層討論及分析

業務回顧

作為北京市市屬國企首家在聯交所主板上市的物管企業，本集團自創立以來，積極融入國家發展戰略，努力踐行社會基層治理，被稱譽為保障有力、精準運維、追求卓越的首都「紅色管家」，致力打造「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」。

本集團全力推動「擴規模、增效益、強管理、鑄品牌」戰略落地實施，各項指標保持穩健增長，外拓市場取得積極成效，合資合作及收購工作有序推進。

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

三、管理層討論及分析

物業管理服務 – 佔總收入約57.7%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約人民幣512.8百萬元，較2022年同期上升約16.2%，主要由於本集團在管面積及在管項目數量的增長。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至6月30日止					
	2023年		2022年			
	在管面積 千平方米	%	在管 項目數量 個	在管面積 千平方米	%	在管 項目數量 個
北京城建集團及 其合營企業或聯營公司	21,113	54.1	139	19,514	56.7	129
第三方	17,939	45.9	105	14,905	43.3	80
合計	39,052	100.0	244	34,419	100.0	209

截至2023年6月30日，本集團在管項目面積約為39.1百萬平方米。其中，來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司項目的在管面積約為21.1百萬平方米，來自第三方在管項目面積約為17.9百萬平方米，較去年同期分別增長8.2%及20.4%，主要由於本集團充分調動員工市場拓展積極性，全面提升市場團隊策劃、運作和投標能力，搶佔市場份額佔領先機，持續優化自身業務發展戰略和區域佈局，加大外拓力度和市場儲備。

於報告期內，我們持續加大市場開拓力度，多措並舉開展市場營銷工作，發揮自身優勢，鞏固在京津冀區位優勢，輻射全國市場。於報告期內，實現新簽面積約2.5百萬平方米，同比增長15.9%；新簽合同額約人民幣222.4百萬元，同比增長35.7%。新增物業項目25個，其中來自第三方項目19個，佔比76.0%，本集團外拓能力進一步提升。

在2023年上半年，本集團實現市場拓展業績持續提升，承接北京市副中心C1、C5區新增區域、國家網球中心、青島市民中心的管理，在管優質公建類規模再創新高；在管高等院校項目有新突破；在管軍隊後勤保障的社會化服務項目突破1.3百萬平方米；新中標北京地鐵2號線專項服務項目，本集團與地鐵運營公司的合作進一步深化。

於報告期內，本集團加速推進多元化、多業態發展戰略，在住宅管理規模穩健增長基礎上，進一步推進商業、公共及其他物業等業態的拓展。

三、管理層討論及分析

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的物業管理服務收入、在管面積及在管項目數量明細：

項目類型	2023年					2022年				
	截至2023年 6月30日止六個月		截至2023年6月30日			截至2022年 6月30日止六個月		截至2022年6月30日		
	收入		在管面積		在管 項目數量	收入		在管面積		在管 項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%	個	人民幣千元	%	千平方米	%	個
住宅物業	248,872	48.5	25,488	65.3	149	223,200	50.6	23,063	67.0	134
非住宅物業	263,882	51.5	13,564	34.7	95	217,905	49.4	11,356	33.0	75
總計	512,754	100.0	39,052	100.0	244	441,105	100.0	34,419	100.0	209

本集團作為首都「紅色管家」，於報告期內不斷完善物業服務標準及質量管控體系，積極推進信息化，賦能各業務系統，打造「北京服務」物業服務品牌。

針對住宅物業，本集團以現代化、人性化、專業化和親情化的物業服務理念，致力於將業主精神文化需求與建設和諧社區相融合。於報告期內，本集團通過標準化服務、定制化增值服務體系提升運營效率，優化服務質量，持續推進項目管理培訓，增強項目人員專業素質與服務質量，落實提質增效。截至2023年6月30日，本集團住宅物業的在管項目面積約為25.5百萬平方米，同比增長10.5%，佔總在管面積約65.3%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣248.9百萬元，較2022年同期增長約11.5%，佔物業管理服務總收入約48.5%。

針對非住宅物業，本集團結合商業及公建物業重安全、嚴要求和高標準的管理特點，以經驗豐富的物業管理團隊為依託，提供全面、專業的綜合管理服務為客戶提供高品質物業管理方案。依靠良好的口碑及綜合實力，不斷擴大包括商業寫字樓、政府辦公樓、城市公共設施等多重業態多點佈局。截至2023年6月30日，本集團非住宅物業的在管項目面積約為13.6百萬平方米，同比增長約19.4%，佔總在管面積約34.7%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣263.9百萬元，較2022年同期增長約21.1%，佔物業管理服務總收入約51.5%。

三、管理層討論及分析

於報告期內，本集團源自非住宅物業管理服務的收入實現較大增長，並首次超過源自住宅物業管理服務的收入，主要由於本集團積極推動管理規模化、業態多樣化發展，先後承接順義文化中心、國家網球中心、青島西海岸新區市民中心、高速公路服務區等項目，且北京市行政副中心管理規模持續擴大。未來，本集團將不斷探索和尋求新的業務和發展模式，持續豐富管理業態，實現學校、醫院、產業園、商業綜合體及國際賽事場館等多種業態的全場景覆蓋。

非業主增值服務 – 佔總收入約21.6%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)專項保障服務；(ii)租戶招攬及管理服務；(iii)工程運營及維護服務；(iv)施工現場物業化管理服務；(v)案場和樣板間管理和交付服務；及(vi)其他。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
專項保障服務	80,005	41.7	–	–
租戶招攬及管理服務	36,753	19.2	36,980	45.3
工程運營及維護服務	24,479	12.8	12,971	15.9
施工現場物業化管理服務	21,088	11.0	–	–
案場和樣板間管理和交付服務	18,087	9.4	22,902	28.1
其他	11,504	5.9	8,744	10.7
總計	191,916	100.0	81,597	100.0

於報告期內，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣191.9百萬元，較2022年同期增長約135.2%，主要由於本集團專項保障服務、工程運營及維護服務及施工現場物業化管理服務等項目的快速增長。

就專項保障服務而言，本集團於2022年度承擔北京市多個項目的開荒保潔、後勤運維及餐飲服務等工作，積極投身項目的運維保障任務，展現了國有企業責任擔當。2023年本集團持續完成該等專項保障服務相關結算工作。



三、管理層討論及分析

就租戶招攬及管理服務而言，本集團主要提供若干寫字樓物業開發商委託我們提供的租戶招攬及管理服務，包括物色及招攬目標租戶，就租賃協議的談判及其後的收費流程協助物業開發商，以及為租戶提供無憂的入住及遷出支援服務。於報告期內，本集團源自租戶招攬及管理服務的收入約為人民幣36.8百萬元，與2022年同期基本持平。

就工程運營及維護服務而言，其主要包括各種樓宇和設施設備的工程運營、日常維修及維護管理、工程改造等服務。通過技術改造和管理改進減少能耗及碳排放，制定總體工程服務年度維修及保養管理計劃，以維護樓宇設備設施，使其能夠在最佳條件下運行。於報告期內，本集團源自工程運營及維護服務的收入約為人民幣24.5百萬元，較2022年同期增長約88.7%，主要由於2023年上半年新拓展項目16個，同時通過推進智慧物業管理系統建設，加強數字化、輔助物業服務工作等方式，以更加便捷的方式提供物業通知、報修等服務，提升客戶滿意度。

就施工現場物業化管理服務而言，通過加大推廣力度，本集團在2023年上半年新承攬項目5個，本集團總共在管施工現場物業化項目25個。本集團深入研究施工現場物業化管理特色和服務模式，全面推廣施工現場物業化管理服務，提供「一站式」、「菜單式」、「標準化」物業服務的同時，推動了「產業鏈」協同發展，提升了現場管理的「智慧化」水平，為企業拓寬了營收渠道，引領了施工現場管理的新趨勢，改善了建築工人的居住和生活條件，提升了工程總承包單位管理效能，實現了多方共贏的新局面。

就案場和樣板間管理和交付服務而言，通過多年的經驗積累，本集團先後為知名地產銷售案場提供高質量服務，加盟國際金鑰匙聯盟組織，植入金鑰匙服務理念，給客戶帶來「滿意加驚喜」的高質量服務體驗。於報告期內，本集團源自案場和樣板間管理和交付服務的收入約為人民幣18.1百萬元。

於報告期內，本集團源自其他非業主增值服務的收入約為人民幣11.5百萬元，較2022年同期增長約31.6%，主要由於專項委託服務項目，如前期規劃及設計諮詢服務、綠化工程服務和會議服務等增加帶來收入增加。

三、管理層討論及分析

社區增值服務 – 佔總收入約20.7%

本集團提供社區增值服務，包括(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；及(iv)其他。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
供熱服務	75,480	41.2	75,644	52.9
車位運營服務	50,621	27.6	21,881	15.3
餐飲服務	35,566	19.4	32,563	22.8
其他	21,745	11.8	12,904	9.0
總計	183,412	100.0	142,992	100.0

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣183.4百萬元，較2022年同期增長約28.3%，主要由於(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增長；及(ii)餐飲服務的不斷提升。

供熱服務：實現收入約人民幣75.5百萬元，與去年同期基本持平，佔社區增值服務約41.2%。截至2023年6月30日，本集團負責北京地區10個供熱廠(30個項目)的供熱運營服務，供熱面積達約4.1百萬平方米，為約42,000戶服務。本集團通過供熱設備燃燒器更新、供熱管理智能調控等先進技術改造和科技應用，不斷降低碳排放量，踐行國家生態環保理念，實現供熱服務節能高效，做溫暖萬家的服務商。

三、管理層討論及分析

車位運營服務：實現收入約人民幣50.6百萬元，佔社區增值服務約27.6%。於報告期內，本集團源自車位運營服務的收入同比增長約131.4%，主要由於本集團為拓寬增值服務範圍，圍繞「物業服務+生活服務」模式，持續探索車位銷售模式。同時，為運營及管理在管項目物業車位，我們提供有針對性的秩序管理、經營、收費管理等運營方案，積極運用智能停車系統節省運營和人工成本，提高收費效率，實現降本增效。

餐飲服務：實現收入約人民幣35.6百萬元，與去年同期基本持平，佔社區增值服務約19.4%。本集團擁有一支專業的项目餐飲管理團隊，致力於為客戶提供高效、專業、優質的餐飲服務。本集團嚴格落實食品安全是餐飲服務的生命線，以顧客需求為導向，以精益求精為準則，量身定制餐飲服務方案，做顧客最值得信賴的合作夥伴。經過不懈努力，在眾多合作單位中擁有良好的口碑，贏得了社會各界的廣泛讚譽。

其他社區增值服務：主要包括物業租賃服務、家居裝修管理服務、房產經紀服務、社區養老服務、社區零售、家政服務等。於報告期內，本集團源自其他社區增值服務的收入約為人民幣21.7百萬元，較2022年同期增長約68.5%，主要由於本集團持續提升服務品質，在城市服務和養老服務領域培育新業態和新模式，加快形成新的經濟增長點。

展望未來

下一步，我們將進一步堅定發展信心，堅持發展是第一要務，推動物管規模和企業效益不斷邁上新台階，經營業績不斷實現新突破。以城市建設運營全產業鏈和全生命周期，以及滿足人民日益增長的美好生活需求為依託，拓展物業服務價值鏈，不斷豐富增值服務產品，構築物業價值高地；融入社區管理和城市運營，從新的場景洞察新的服務項目，不斷提升公司的創新性和成長性；堅持底線思維，統籌發展與安全，着力提高企業風險防範化解能力。堅持品質為基，強化「細心、貼心、暖心」的服務理念，持續提升北京服務品牌影響力。堅持黨建引領培根鑄魂，持續加強黨的建設，為企業高質量發展提供堅強保障。

我們將在新時代首都發展戰略和北京城建集團戰略引領下，充分挖掘作為首都國企物管上市平台的先發優勢，不斷提升企業核心競爭力，為打造高品質、專業化、高質量發展的「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」而不懈奮鬥。

三、管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		增長率
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	512,754	57.7	441,105	66.3	16.2
非業主增值服務	191,916	21.6	81,597	12.2	135.2
社區增值服務	183,412	20.7	142,992	21.5	28.3
合計	888,082	100.0	665,694	100.0	33.4

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣888.1百萬元，較2022年同期的約人民幣665.7百萬元增加約33.4%，主要是由於(i)本集團業務規模的持續擴大而帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於報告期內得到快速發展。有關本集團各業務板塊較2022年同期的變化，請參閱本報告「業務回顧」部分。

營業成本

於報告期內，本集團的營業成本約為人民幣694.1百萬元，較2022年同期的約人民幣509.1百萬元上升約36.3%。主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的外包成本亦有所增加。



三、管理層討論及分析

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月					
	2023年		2022年			
	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	105,105	54.2	20.5	98,000	62.6	22.2
非業主增值服務	62,773	32.4	32.7	38,828	24.8	47.6
社區增值服務	26,147	13.4	14.3	19,745	12.6	13.8
合計	194,025	100.0	21.8	156,573	100.0	23.5

於報告期內，本集團的毛利率約為21.8%，較2022年同期約為23.5%有所下降，主要由於(i)業務規模擴大增加的人工、分包成本；及(ii)新承接項目前期投入的成本。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約人民幣99.8百萬元，較截至2022年同期的約人民幣88.4百萬元增加約12.9%，主要由於(i)管理人員的職工薪酬較2022年同期有所增長；及(ii)本集團隨着業務發展的需求而聘請中介機構的費用較2022年同期有所增長。

其他收入

於報告期內，其他收入約人民幣3.7百萬元，較截至2022年同期的約人民幣9.3百萬元下降約60.2%。主要由於(i)投資性房地產公允價值變動；及(ii)2022年同期外匯收益的變動。

期內溢利

於報告期內，本集團期內溢利約人民幣61.6百萬元，較2022年同期的約人民幣53.1百萬元增長約16.0%。本集團股東應佔期內溢利約為人民幣58.7百萬元，較2022年同期的約人民幣52.4百萬元增加約12.0%；淨利率約為6.9%。期內溢利的增長主要由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

三、管理層討論及分析

流動資產及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2023年6月30日，流動資產約人民幣1,865.8百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,880.4百萬元基本持平。

截至2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,039.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,140.7百萬元下降約8.9%，主要是由於(i)支付上年度股息；(ii)支付本集團運營採購的箱式房成本；及(iii)客戶於下半年支付物業費的行業慣例。

截至2023年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣804.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣782.4百萬元增長約2.9%，主要是由於本期實現的利潤貢獻。

截至2023年6月30日，本集團的資產負債率為約63.1%，相比2022年12月31日的約64.1%下降約1個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、租賃作自用的其他房地產、辦公室及其他設備。於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣77.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣60.7百萬元，增加約人民幣17.0百萬元，主要由於本集團業務運營採購箱式房、辦公用電子設備、租賃物增加所致。

投資物業

本集團的投資物業主要包括我們的房地產物業投資。於2023年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣107.8百萬元，與2022年12月31日的約人民幣107.7百萬元基本持平。

預付款項、應收賬款及其他應收款項

截至2023年6月30日，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣812.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣726.2百萬元增加約人民幣86.3百萬元，主要是由於本集團業務規模持續擴張的同時應收賬款有所增加。

本集團的其他應收款項主要包括代客戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至2022年12月31日的約人民幣13.2百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣19.2百萬元，主要原因是增加保證金及其他應收款項。



三、管理層討論及分析

應付賬款及其他應付款項

截至2023年6月30日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣997.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣973.7百萬元增加約人民幣24.0百萬元，主要是隨着業務規模擴大導致應付供應商款項增加。

本集團的其他應付款項主要包括應付的房屋維修基金，及應付關聯方款項以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至2022年12月31日及2023年6月30日的其他應付款項分別約人民幣527.0百萬元及人民幣530.0百萬元。

資本開支

於報告期內，我們的資本開支約為人民幣30.5百萬元（2022年12月31日止年度的約為人民幣36.0百萬元）。我們的資本開支主要用於購買箱式房及辦公設備。

借款

於2023年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

重大投資、重大收購及出售及未來計劃

於報告期內，本集團無重大投資、重大收購及出售。

除本公司日期為2021年10月29日招股章程（「招股章程」）中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，截至本報告之日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購重大資本資產，同時本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

上市所得款項

本公司H股於2021年11月10日成功在聯交所上市，並發行36,667,200股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為246.91百萬港元。

截至2023年6月30日，所得款項淨額已按計劃投入使用。所得款項淨額未使用部分已作為計息存款存放於境內募集資金開戶銀行。本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式及時間表使用所得款項淨額。

三、管理層討論及分析

於2023年6月30日，本集團的所得款項淨額使用詳情如下：

目的	佔總金額的百分比	截至2023年		截至2023年		截至2023年6月30日	截至2023年6月30日	悉數動用餘下所得款項的預期時間表
		所得款項淨額計劃用途 百萬港元	1月1日尚未動用的金額 百萬港元	報告期內實際使用的所得款項 百萬港元	6月30日止累計實際使用的所得款項 百萬港元			
戰略投資及收購	60%	148.15	138.82	-	9.33	138.82	2024年12月31日或之前	
發展增值服務	25%	61.73	47.96	35.95	49.72	12.01	2024年12月31日或之前	
— 擴展租戶招攬及管理服務	15%	37.04	23.27	23.27	37.04	-	不適用	
— 發展多元化社區增值服務	10%	24.69	24.69	12.68	12.68	12.01	2024年12月31日或之前	
開發及升級信息技術基礎設施及智能設備	10%	24.69	20.09	-	4.60	20.09	2024年12月31日或之前	
— 升級內部操作系統	4%	9.88	5.28	-	4.60	5.28	2024年12月31日或之前	
— 推廣物聯網技術的應用	3%	7.41	7.41	-	-	7.41	2024年12月31日或之前	
— 升級業主及住戶智能生活服務平台	3%	7.41	7.41	-	-	7.41	2024年12月31日或之前	
營運資金及作一般公司用途	5%	12.35	-	-	12.35	-	不適用	
總計	100%	246.91	206.86	35.95	76.00	170.91		



三、管理層討論及分析

或然負債

於2023年6月30日，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

本集團以人民幣開展業務。本集團預期不會面臨與匯率波動相關的重大風險。本集團目前並無採用任何外匯對沖政策。儘管如此，本集團將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以降低匯兌風險，並將於有需要時採取適當行動。

僱員及薪酬福利政策

於2023年6月30日，本集團有1,958名僱員（於2022年12月31日：2,085名僱員）。參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過打造高管、項目經理、項目基層人員、專業人才等人才隊伍，為員工提供更全面的崗位培訓。

為進一步完善本公司法人治理結構和長效激勵機制，更好地調動管理團隊和核心骨幹員工的積極性，有效推動本公司中長期戰略目標的實現，建立與本公司業績和長期戰略緊密掛鈎的長期激勵機制，完善本公司整體薪酬結構體系，董事會於2023年7月26日審議及批准建議採納股票增值權激勵計劃（「該計劃」）及相關授予方案（「相關授予方案」）。

根據該計劃及相關授予方案，本公司計劃向激勵對象（包括本公司執行董事、高級管理人員、管理和技術骨幹員工）授予422萬股的股票增值權（其中首次授予342萬股，預留授予80萬股），所對應的H股股票數量約佔本公司已發行股本總額約2.88%。激勵對象實際並不持有股份，亦無股東享有的任何權利，如表決權、配股權等。激勵對象不得自行處置根據相關授予方案獲授予的股票增值權，包括但不限於私自轉讓、出售、交換、抵押、擔保、償還債務。

該計劃須待北京市國資委及股東於臨時股東大會上批准後方可實施，相關授予方案經北京市國資委批准並待該計劃生效及有關授予條件達成後方可實施，本公司可能會因應北京市國資委等監管機構的要求而修改該計劃的條款及相關授予方案。

由於該計劃及相關授予方案並不涉及授出有關本公司或其任何附屬公司須予發行的新股份或與之相關的購股權，故並不屬《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第十七章規定的範圍內，亦不受其所限。有關該計劃及相關授予方案的詳情，請參閱本公司日期為2023年7月26日的公告。

期後事項

除本報告所披露外，本集團於2023年6月30日後並至本報告日期期間並無發生可能對經營及財務表現造成重大影響的重大事項須予披露。

四、企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文作為其自身之企業管治守則。於報告期內，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為本公司董事及監事(「**監事**」)進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事及監事作出具體查詢後，彼等均已確認於報告期內彼等一直遵守標準守則。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，於報告期內及於本報告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份中擁有的權益及／或淡倉

於2023年6月30日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益及／或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



四、企業管治及其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉

於2023年6月30日，以下人士（董事、監事及本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份數目 (股) ^(註1)	佔有關 股份類別之 百分比(%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比 (%) ^(註3)
北京城建集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	38,779,865(L)	35.25	26.44
		受控制法團權益	69,973,674(L)	63.61	47.71
北京城建投資發展股份有限公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	49,092,189(L)	44.63	33.47
北京住總集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	20,881,485(L)	18.98	14.24
華安基金管理有限公司 (代表華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃 及華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃) ^(註5)	H股	資產管理人	7,438,400(L)	20.29	5.07
北京城建六建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
北京城建長城建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
魯商(香港)有限公司 ^(註6)	H股	實益擁有人	5,002,800(L)	13.64	3.41
HWABAO TRUST CO., LTD ^(註7)	H股	受託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
北京城建北方集團有限公司 ^(註7)	H股	委託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
胡軍省 ^(註8)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通基金財通海外130號(QDII) 單一資產管理計劃 ^(註8)	H股	受託人	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通證券股份有限公司 ^(註9)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
廣聯達科技股份有限公司 ^(註10)	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50
Keltic Investment (HK) Limited	H股	實益擁有人	8,065,200(L)	22.00	5.50

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 以本公司於2023年6月30日已發行內資股110,000,000股或H股36,667,200股為基準計算。
3. 以本公司於2023年6月30日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 城建發展由城建集團持有41.86%股權；北京住總集團由城建集團直接全資擁有。

四、企業管治及其他資料

5. 根據華安基金管理有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,華安基金管理有限公司為(1)華安基金-金盈QDII單一資產管理計劃及(2)華安基金-金璽QDII單一資產管理計劃此兩項QDII資產管理計劃產品之資產管理人。根據北京城建六建設集團有限公司於2021年11月11日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,北京城建六建設集團有限公司為上述華安基金-金璽QDII單一資產管理計劃的委託人。根據北京城建長城建設集團有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,北京城建長城建設集團有限公司為上述華安基金-金盈QDII單一資產管理計劃的委託人。
6. 根據魯商(香港)有限公司於2021年11月19日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,魯商(香港)有限公司以實益擁有人身份持有本公司5,002,800股H股。
7. 根據北京城建北方集團有限公司於2021年11月12日及HWABAO TRUST CO., LTD於2021年11月18日呈交的股份權益申報表(載述的有關事件的日期均為2021年11月10日),北京城建北方集團有限公司(以資產委託人身份)透過HWABAO TRUST CO., LTD(作為受託人)的華寶境外市場投資2號系列45-15期QDII單一資金信託的投資產品持有本公司3,686,000股H股。
8. 根據胡軍省於2021年11月15日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於2021年11月12日(載述的有關事件的日期均為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過北京城建遠東建設投資集團有限公司持有。北京城建遠東建設投資集團有限公司由北世投資集團有限責任公司持有55%股權,北世投資集團有限責任公司由胡軍省持有51.35%股權。北京城建遠東建設投資集團有限公司(以資產委託人身份)透過財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃持有本公司3,617,600股H股。
9. 根據財通證券股份有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過財通基金管理有限公司持有。財通基金管理有限公司由財通證券股份有限公司持有40%股權。
10. 根據廣聯達科技股份有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過其直接全資附屬公司Glodon (Hong Kong) Software Limited持有。廣聯達科技股份有限公司由刁志中間接控制16%之股權。

除以上所披露者外,於2023年6月30日,本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

購買、出售或購回本公司上市證券

於報告期內,本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。



四、企業管治及其他資料

報告期內及期後的企業管治方面重要事宜

修訂薪酬與考核委員會工作細則

根據上市規則有關要求，從本公司薪酬與考核委員會工作合規角度，結合本公司經營發展需要及企業實際情況，董事會於2023年3月15日召開會議修訂《董事會薪酬與考核委員會工作細則》。經修訂的該委員會工作細則已於2023年3月15日於本公司網站(www.bcjps.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

修訂提名委員會工作細則

根據上市規則有關要求，為進一步加強董事會建設，結合本公司經營發展需要及企業實際情況，董事會於2023年3月15日召開會議修訂《董事會提名委員會工作細則》。經修訂的該委員會工作細則已於2023年3月15日於本公司網站(www.bcjps.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

聯席公司秘書委任

許祿德先生於2022年8月8日起不再擔任本公司聯席公司秘書。許祿德先生辭任後，本公司另一名符合上市規則第3.28條所規定的公司秘書資格的聯席公司秘書莫明慧女士繼續擔任本公司公司秘書。本公司副總經理兼董事會秘書陳爽先生於2023年3月15日獲委任為本公司聯席公司秘書。有關詳情請見本公司日期為2022年8月8日及2023年3月15日之公告。

更換股東代表監事

於2023年4月3日，因其他工作安排，王偉先生辭任本公司股東代表監事，自新任股東代表監事於股東大會上獲股東批准之日起生效。楊楠先生已於2023年5月12日舉行的股東周年大會上獲股東批准為本公司股東代表監事，自2023年5月12日生效，任期至第一屆監事會任期屆滿為止。自同日起，王偉先生不再擔任本公司股東代表監事。有關詳情請見本公司日期為2023年4月3日及2023年5月12日之公告，及日期為2023年4月19日之通函。

審計委員會審閱中期賬目

本公司審計委員會（「審計委員會」）遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其工作細則。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本集團的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本公司的審計職責。審計委員會連同本公司管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論了財務報告相關事宜，包括審閱截至2023年6月30日止六個月未經審核中期業績。審計委員會認為，有關報表符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出適當披露。

中期股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022年6月30日六個月：無）。

五、審閱報告

致北京京城佳業物業股份有限公司董事會的審閱報告

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

引言

我們已審閱列載於第24頁至48頁的中期財務報告，此中期財務報告包括北京京城佳業物業股份有限公司(「貴公司」)截至2023年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收入表、權益變動表和簡明綜合現金流量表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。董事須負責根據國際會計準則第34號的規定編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能保證我們會注意到在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2023年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2023年8月16日



綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	888,082	665,694
營業成本		(694,057)	(509,121)
毛利		194,025	156,573
其他收入	5	3,678	9,317
行政開支		(99,768)	(88,412)
銷售開支		(6,003)	(3,773)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	(20,350)	(10,797)
經營盈利		71,582	62,908
財務收入	6(a)	10,798	10,449
財務費用	6(b)	(1,027)	(1,147)
分佔聯營公司虧損		(98)	–
除稅前盈利	6	81,255	72,210
所得稅	7	(19,630)	(19,113)
期內盈利		61,625	53,097

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。應付予本公司權益股東的股息詳情載列於附註14。

綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

	截至6月30日止六個月		
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期內盈利		61,625	53,097
期內其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		1,142	20
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		(286)	(5)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資			
－ 公允價值儲備變動淨額		(11,055)	(30)
與以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資			
－ 公允價值儲備變動淨額有關的所得稅		2,764	7
期內其他全面收入		(7,435)	(8)
期內全面收入總額		54,190	53,089
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		58,683	52,437
非控股權益		2,942	660
		61,625	53,097
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		51,226	52,429
非控股權益		2,964	660
		54,190	53,089
每股盈利(人民幣元)	8	0.40	0.36

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2023年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	107,780	107,710
物業、廠房及設備	10	77,704	60,739
無形資產		12,960	14,002
其他金融資產		61,525	72,580
於聯營公司的投資		3,502	–
遞延稅項資產		51,373	44,027
		314,844	299,058
流動資產			
存貨		5,688	5,844
預付款項、應收賬款及其他應收款項	11	812,507	726,229
受限制現金	12	8,065	7,592
現金及現金等價物	12	1,039,539	1,140,733
		1,865,799	1,880,398
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	997,719	973,682
合同負債		260,391	305,567
租賃負債		465	646
即期稅項		14,181	12,716
		1,272,756	1,292,611
流動資產淨值		593,043	587,787
資產總值減流動負債		907,887	886,845
非流動負債			
租賃負債		502	490
遞延稅項負債		34,032	34,323
界定福利責任		68,694	69,663
		103,228	104,476
資產淨值		804,659	782,369

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2023年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	14	146,667	146,667
儲備		626,056	606,730
本公司權益股東應佔權益總額		772,723	753,397
非控股權益		31,936	28,972
權益總額		804,659	782,369

由董事會於2023年8月16日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤
職位：董事長

姓名：楊軍
職位：董事

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔								
	股本 人民幣千元 附註14(b)	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	146,667	244,415	49	(4,861)	2,987	291,546	680,803	23,404	704,207
截至2022年6月30日止 六個月之權益變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	52,437	52,437	660	53,097
其他全面收入	-	-	-	15	(23)	-	(8)	-	(8)
全面收入總額	-	-	-	15	(23)	52,437	52,429	660	53,089
就過往年度批准的股息	14(a)	-	-	-	-	(23,188)	(23,188)	-	(23,188)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	1,960	1,960
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	5,197	5,197
於2022年6月30日及 2022年7月1日的結餘	146,667	244,415	49	(4,846)	2,964	320,795	710,044	31,221	741,265
截至2022年12月31日止 六個月之權益變動									
期內盈利	-	-	-	-	-	61,763	61,763	307	62,070
其他全面收入	-	-	-	(1,072)	(17,338)	-	(18,410)	-	(18,410)
全面收入總額	-	-	-	(1,072)	(17,338)	61,763	43,353	307	43,660
向附屬公司非控股股東 派發	-	-	-	-	-	-	-	(2,556)	(2,556)
向法定公積撥款	-	-	2,662	-	-	(2,662)	-	-	-
於2022年12月31日 的結餘	146,667	244,415	2,711	(5,918)	(14,374)	379,896	753,397	28,972	782,369

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔								
	股本 人民幣千元 附註14(b)	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	146,667	244,415	2,711	(5,918)	(14,374)	379,896	753,397	28,972	782,369
截至2023年6月30日止 六個月之權益變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	58,683	58,683	2,942	61,625
其他全面收入	-	-	-	834	(8,291)	-	(7,457)	22	(7,435)
全面收入總額	-	-	-	834	(8,291)	58,683	51,226	2,964	54,190
就過往年度批准的股息 14(a)	-	-	-	-	-	(31,900)	(31,900)	-	(31,900)
於2023年6月30日的結餘	146,667	244,415	2,711	(5,084)	(22,665)	406,679	772,723	31,936	804,659

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動			
經營活動所用現金		(11,453)	(7,093)
已付所得稅		(23,490)	(27,997)
經營活動所用現金淨額		(34,943)	(35,090)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(30,509)	(13,775)
購買無形資產		-	(86)
出售物業、廠房及設備的所得款項		-	1
收購一間附屬公司之現金流出淨額		-	(2,168)
於聯營公司的投資		(3,600)	-
投資活動所用現金淨額		(34,109)	(16,028)
融資活動			
已付本公司權益股東的股息	14(a)	(31,900)	(17,391)
已付租賃租金的資本部分		-	(1,433)
已付租賃租金的利息部分		-	(281)
非控股股東注資		-	1,960
融資活動所用現金淨額		(31,900)	(17,145)
現金及現金等價物減少淨額		(100,952)	(68,263)
於1月1日的現金及現金等價物	12	1,140,733	1,087,296
匯率變動的影響	5	(242)	4,666
於6月30日的現金及現金等價物	12	1,039,539	1,023,699

第31頁至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

1 公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)於2020年12月22日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家股份有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區法華南里34號樓301室。本公司H股於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國提供物業管理及相關服務。

2 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」。其於2023年8月16日或授權發佈。

中期財務報告乃根據2022年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2023年年度財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策的任何變動詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及按本年截至報告日期為止呈報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括對了解本集團自2022年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製完整財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第23頁。



六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

3 會計政策變更

本集團當前會計期間的本中期財務報告採用國際會計準則理事會發佈的以下新訂及經修訂國際財務報告準則：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合同*
- 國際會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計變動及差誤：會計估計的定義*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅務改革－第二支柱模型規則*

該等發展概無對本集團於本中期財務報告中編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式造成重大影響。本集團並無任何於本會計期間尚未生效的應用新訂準則或詮釋。

4 收入及分部報告

本集團的主要業務為提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

(a) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額於提供服務時確認收入。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其於短期內提供及於報告期末並無重大的未履約義務。

(b) 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

4 收入及分部報告 (續)

由於本集團的所有收入來自中國境內的業務及客戶且本集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

按收入確認時間劃分的客戶合同收入及按主要服務項目劃分的收入列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入		
按收入確認時間劃分		
— 於一段時間內確認的收入	860,584	656,021
— 於某個時間點確認的收入	477	—
其他來源的收入		
— 租金收入	27,021	9,673
	888,082	665,694
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	512,754	441,105
— 非業主增值服務	191,916	81,597
— 社區增值服務	183,412	142,992
	888,082	665,694

截至2023年6月30日止六個月，來自北京城建集團有限責任公司（「城建集團」）及其附屬公司（統稱為「北京城建集團」）的收入佔本集團收入的17.7%（截至2022年6月30日止六個月：20.5%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2023年6月30日止六個月彼等概無佔本集團收入的10%或以上（截至2022年6月30日止六個月：無）。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

5 其他收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益(附註9)		70	2,140
出售物業、廠房及設備的虧損淨額		(23)	(65)
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	(i)	2,791	1,667
外匯(虧損)/收益淨額		(242)	4,666
其他		1,082	909
		3,678	9,317

附註：

- (i) 根據財稅[2023]1號《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策》，允許現代服務業納稅人按照於截至2023年6月30日止六個月可抵扣進項增值稅額加計5%，抵減應納稅額。

6 除稅前盈利

除稅前盈利已計入/扣除：

(a) 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	10,798	10,449

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

6 除稅前盈利(續)

(b) 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
界定福利責任的利息	1,005	1,051
租賃負債的利息	22	96
	1,027	1,147

(c) 員工成本

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		184,470	191,858
就界定福利退休計劃確認的開支		708	445
向界定供款退休計劃供款	(i)	22,249	16,792
		207,427	209,095

附註：

- (i) 本集團在中國的附屬公司的僱員須參與當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團在中國的附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

6 除稅前盈利(續)

(d) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	1,042	361
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	7,523	4,863
— 按成本列賬租作自用的其他物業	628	2,100
銀行費用	919	677
存貨成本	448	—
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款	20,350	10,837
— 其他應收款項	—	(40)
核數師酬金		
— 審核服務	800	800

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	24,789	23,191
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(5,159)	(4,078)
	<u>19,630</u>	<u>19,113</u>

附註：

於截至2023年6月30日止六個月為中國企業所得稅計提的撥備按期內預計應課稅盈利的25%計算(截至2022年6月30日止六個月：25%)，本集團的附屬公司北京城建重慶物業管理有限公司(「重慶物業」)除外。

重慶物業已獲批為小型微利企業並於報告期內享有5%的優惠所得稅率。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股持有人應佔盈利人民幣58,683,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣52,437,000元)及中期期間已發行普通股的加權平均數146,667,200股(截至2022年6月30日止六個月：146,667,200股)計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月概無任何攤薄潛在股。

9 投資物業

本集團根據經營租賃出租住宅及商業物業。租賃的初始期限通常為1至4年，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。

於2023年6月30日，本集團獨立估值師採用與2022年12月估值相同的估值技術更新按公允價值列賬的投資物業估值。

由於該更新，已就投資物業於期內損益確認收益淨額人民幣70,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,140,000元)及其遞延稅項人民幣17,500元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣535,000元)。

10 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團以成本為人民幣8,098,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣26,561,000元)收購若干設備，主要為可拆卸房屋項目。

截至2023年6月30日止六個月，本集團就使用車位訂立租賃協議，因此確認添置使用權資產人民幣16,394,000元。



六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方(附註16(b))	222,826	206,548
— 第三方	637,396	532,493
	860,222	739,041
減：應收賬款撥備	(104,380)	(84,030)
	755,842	655,011
其他應收關聯方款項(附註16(b))	2,338	1,988
應收股息(附註16(b))	1,050	1,050
保證金	9,754	6,399
其他應收款項	7,055	4,842
減：其他應收款項撥備	(1,030)	(1,030)
	19,167	13,249
按攤銷成本計量的金融資產	775,009	668,260
預付款項		
— 關聯方(附註16(b))	—	19,290
— 第三方	26,529	30,034
待抵扣增值稅進項稅額	10,969	8,645
	812,507	726,229

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 預付款項、應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款主要與物業管理以及提供予業主及物業開發商的相關服務所產生的收入有關。

於2023年6月30日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項詳情載於附註16(b)。

所有應收賬款及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，基於收入確認日期(與到期日相同)於扣除應收賬款減值撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年以內	548,351	445,399
1至2年	123,940	134,928
2至3年	62,681	58,265
3至4年	12,610	10,354
4至5年	3,407	2,418
5年以上	4,853	3,647
	<u>755,842</u>	<u>655,011</u>

12 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	18	78
銀行現金	1,047,586	1,148,247
減：受限制現金(附註)	8,065	7,592
	<u>1,039,539</u>	<u>1,140,733</u>

附註：

於2023年6月30日及2022年12月31日，受限制現金主要指存放於銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，主要包括本集團按酬金制自項目收取的物業管理費。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

13 應付賬款及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方(附註16(b))	61,336	77,215
— 第三方	406,426	369,441
	<u>467,762</u>	<u>446,656</u>
應付關聯方款項(附註(i))	23,271	48,518
應計工資及其他福利	26,600	21,303
其他應付稅項及收費	44,020	40,111
保證金(附註(ii))	80,713	72,020
應付業主款項	1,589	1,589
代業主及租戶收款(附註(iii))	80,316	72,254
應付房屋維修基金(附註(iv))	213,257	214,229
應付物業開發商款項	3,812	3,812
其他應付款項及應計費用	56,379	53,190
	<u>529,957</u>	<u>527,026</u>
	<u>997,719</u>	<u>973,682</u>

附註：

- (i) 自2020年起，本集團代表城建集團的同系附屬公司向一名租戶收取翻新付款，該附屬公司為該租戶提供翻新服務。因此，於2023年6月30日應付關聯方款項亦包括人民幣11,571,000元的翻新付款(2022年12月31日：人民幣16,624,000元)。
- (ii) 保證金主要指業主及租戶就物業管理及翻新支付的保證金。
- (iii) 代業主及租戶收款主要指代公用事業公司自住戶收取的公用事業費以及代業主收取的公共設施的營業收入。
- (iv) 應付房屋維修基金主要指北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」)向北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)收取的房屋維修基金。根據北京住總集團的相關規定及指示，北宇物業就轉讓若干住宅物業(指在採納相關政府機關於上世紀九十年代發出的公共房屋維修基金政策前建造的物業)的物業管理服務而自北京住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據北京住總集團的相關規定及指示進行修理及檢修時使用。
- (v) 所有應付賬款及其他應付款項(包括應付關聯方款項)預期將於一年內結清或按要求償還。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

13 應付賬款及其他應付款項(續)

截至報告期末，基於發票日期對應付賬款所作的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年以內	413,606	362,842
1至2年	37,305	70,320
2至3年	4,898	246
3年以上	11,953	13,248
	<u>467,762</u>	<u>446,656</u>

14 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 於中期期間批准及支付的應向本公司權益股東派付的上一財務年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於下一中期期間批准及支付的上一財務年度末期股息每股 普通股人民幣21.75分(截至2022年6月30日止六個月： 人民幣15.81分)	<u>31,900</u>	<u>23,188</u>

(ii) 本公司董事不建議就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息。

(b) 股本

	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
已發行並悉數繳足的普通股	<u>146,667,000</u>	<u>146,667</u>	<u>146,667,000</u>	<u>146,667</u>

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 金融工具的公允價值計量

(a) 以公允價值計量的金融資產及負債

下表呈列於報告期末按經常基準計量的本集團金融工具的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

第一層級估值：僅以第一層級輸入數據(即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價)計量的公允價值

第二層級估值：以第二層級輸入數據(即不符合第一層級輸入數據的可觀察輸入數據)但未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察的輸入數據為並無市場數據可作參考的輸入數據

第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

於報告期間，本集團的非上市權益投資已根據各項投資的賬面值進行重估。估值報告由外部估值師於各中期及年度報告日期編製，並由總會計師審閱及批准。每年與總會計師就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

公允價值層級	於以下日期的公允價值	
	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元

經常性公允價值計量

其他金融資產

- 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資

第三層級	61,525	72,580
------	---------------	--------

截至2023年6月30日止六個月，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(截至2022年6月30日止六個月：零)。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的各報告期末確認該等轉移。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料

	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
非上市權益投資，主要指於北京金第房地產開發有限責任公司的股權，其為一家持有土地及物業以供開發租售項目的物業開發公司。金第房地產的主要土地及物業已於各報告期末重新估值。	收益法及市場法 主要輸入數據為： － 資本化率； － 個別單位的單位租金； － 市場價格	資本化率：5.59%-7.09% (2022年：5.74%-7.24%) 每月每平方米單位租金：人民幣74元至人民幣101元(2022年：人民幣92元至人民幣130元) 每平方米市場價格：人民幣21,900元至人民幣82,944元(2022年：人民幣23,040元至人民幣80,000)	資本化率越高，市場價值越低 單位租金越高，市場價值越高 市場價格越高，市場價值越高

該等第三層級公允價值計量的結餘於期內的變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 6月30日 人民幣千元
公允價值		
於1月1日	72,580	95,727
公允價值變動	(11,055)	(30)
於6月30日	61,525	95,697

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料(續)

以下敏感度分析乃基於各報告期末發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素保持不變。

	其他金融資產的增加／(減少)	
	— 指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資本化率		
— 上升0.25%	(1,571)	(1,259)
— 下降0.25%	1,638	1,308
每月每平方米單位租金		
— 上升1%	562	513
— 下降1%	(611)	(513)
每平方米市場價格		
— 上升1%	890	700
— 下降1%	(890)	(700)

(b) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團以攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

16 重大關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

於日常業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務		
— 北京城建集團	144,677	132,886
— 北京城建集團的聯營公司	648	1,246
接收服務		
— 北京城建集團	13,712	25,265
— 北京城建集團的聯營公司	100	2,464
租金收入		
— 北京城建集團	12,102	3,830
租金開支		
— 北京城建集團	7,885	1,757

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

16 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易性質		
預付款項及應收賬款		
— 北京城建集團	222,826	225,027
— 北京城建集團的聯營公司	-	811
應付賬款		
— 北京城建集團	49,819	65,979
— 北京城建集團的聯營公司	11,517	11,236
合同負債		
— 北京城建集團	617	1,892
租賃負債		
— 北京城建集團	930	909
非貿易性質		
其他應收款項		
— 北京城建集團	3,388	3,038
其他應付款項		
— 北京城建集團	23,271	48,518

於2023年6月30日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

16 重大關聯方交易 (續)

(c) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於報告期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建集團有限責任公司	本公司控股股東
北京住總集團有限責任公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建投資發展股份有限公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京住總房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興泰房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京衡其投資管理有限責任公司	城建集團控制的公司
北京城建興合房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興瑞置業開發有限公司	城建集團控制的公司
北京金第房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京住總第三開發建設有限公司	城建集團控制的公司
天津京城投資開發有限公司	城建集團控制的公司



六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

16 重大關聯方交易 (續)

(c) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城奧置業有限公司	城建集團控制的公司
北京住總科創資產管理有限公司	城建集團控制的公司
北京城建重慶地產有限公司	城建集團控制的公司
北京住總第二開發建設有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興勝置業有限公司	城建集團控制的公司
北京住總通成房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京住總第六開發建設有限公司	城建集團控制的公司
北京城建智控科技股份有限公司	城建集團控制的公司
成都銳革新業房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京雙城通達房地產開發有限公司	城建集團的聯營公司

17 報告期後非調整事項

報告期後並無重大非調整事項。

